Årsredovisning 2025

Brf Kolonnen 4

769602-4780



r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 4 Stockholm	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 58 bostadsrätter om totalt 2 565 kvm och 5 lokaler om 1 059 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leandro Saucedo	Ordförande
Michelle White	Sekreterare
Charlotte Hoffstedt	Styrelseledamot
Catrin Ankh	Styrelseledamot
Jenny Björk	Styrelseledamot/avgått
Sofia Nygren	Styrelseledamot/avgått
Carl-Henrik Gunnar Dahlin Ivarsson	Suppleant
Hanna Thessén	Suppleant

Valberedning

Magnus Malmgren
Arne Brodin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Under året har en ny och uppdaterad 50-årig underhållsplan tagits fram. Planen ger föreningen ett långsiktigt strategiskt ramverk för planering av framtida investeringar och underhåll.

Fastigheten bedöms i dagsläget vara i tekniskt mycket gott skick, och den nya planen säkerställer att detta kan upprätthållas över tid genom strukturerad och proaktiv förvaltning.

Styrelsen vill i detta sammanhang påminna om att i många av fastighetens lägenheter har ingen teknisk renovering av badrum och våtutrymmen skett sedan stambytet 1999-2000. Detta innebär en förhöjd riskprofil i äldre våtrum.

Vid ombyggnation och renovering gäller alltid aktuella byggregler och branschregler för våtrum. Styrelsen uppmanar samtliga medlemmar att säkerställa att arbeten utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande regelverk.

Ventilation – Restauranger
Under 2025 har ventilationssystemen för fastighetens två restauranglokaler, ThaiBambu och Falloumi, genomgått fullständig ombyggnation och teknisk uppgradering. Åtgärderna har avsevärt förbättrat inomhusklimatet i fastigheten och kraftigt minskat tidigare problematik med matos, oljud samt undertryck i byggnaden. Projektet utgör en viktig investering i fastighetens tekniska kvalitet och boendemiljö.

Vattenskador och våtrum
Under året har två vattenskador uppdagats och hanterats.

Utförda historiska underhåll

1999 Stambyte, avslutades 2000

2005 Takrenovering, tvättstugerenovering

2007 Gårdsrenovering

2008 Ny port, fönsterrenovering

2014 Ventilationsrenovering

2019 Undercentral, byte av fjärrvärmeanslutning, inpasseringssystem

2020 Stamventiler utbytta

2021 OVK samt rengöring ventilationskanaler

2022 Renovering tvättstuga, planteringar på gården, fördjupad inspektion av bjälklaget mellan terass och möbelbutik.

2023 Renovering soprum, balkongbygge

2025 Nya ventilationssystem för restaurangverksamheten, Radonsanering, Ny underhållsplan och inventering utav fastigheten

Planerade underhåll

2026 Lättare renovering av entre och fasad
Ventilation och OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi och förvaltning

Verksamhetsåret 2025 har varit ett mycket starkt år för föreningen. Den långsiktiga planen för ekonomisk stabilisering och förbättring som fastställdes av nuvarande ordförande och styrelse har fortsatt att genomföras enligt plan.

Under de senaste två åren har föreningens sammanlagda driftkostnader minskat väsentligt och resultatet följdaktligen förbättrats därefter. Detta har uppnåtts genom aktiv kostnadskontroll, omförhandling av avtal samt strukturerad uppföljning av föreningens löpande utgifter.

Styrelsens ambition är att fortsatt stärka föreningens ekonomi i en balanserad takt (öka intäkter och minska kostnaderna), samtidigt som fastigheten bibehålls och utvecklas i absolut toppskick ur tekniskt och estetiskt perspektiv.

Momsåtervinning

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att återkräva tidigare inbetald moms för de senaste sex åren, i enlighet med utslag från Högsta förvaltningsdomstolen. Arbetet har resulterat i ett positivt likviditetstillskott om cirka 600 tkr. Återbetalningen stärker föreningens balansräkning och kassaposition.

Nettoomsättning

Minskning i nettoomsättning beror beror på att fastighetsskatten för lokalerna sjunkit till följd av lägre taxeringsvärde, och att hyresgästerna faktureras sin andel av fastighetsskatten – vilket innebär att intäktsminskningen är kostnadsneutral för föreningen.

Energikostnader

Ökningen i sin helhet är driven av inflation och i synnerhet kraftiga taxehöjningar från Stockholm Exergi och Stockholm vatten och avfall – och att föreningens faktiska förbrukning i volym (kWh och kubikmeter varmvatten) tvärtom har minskat.

Förändringar i avtal

Lokaler och hyresförhandlingar

Under året har omförhandling av lokalhyror genomförts med två av föreningens näringsidkare. Detta har bidragit till förbättrad intäktsnivå och mer marknadsmässiga villkor, vilket stärker föreningens långsiktiga intjäningsförmåga.

Övriga uppgifter

Andrahandsuthyrning

Under året har viss problematik avseende otillåtna andrahandsuthyrningar uppdagats. Styrelsen ser allvarligt på detta och kommer under 2026 att noggrant följa upp samtliga upplåtelser för att säkerställa att stadgar och lagstiftning efterlevs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 268 760	3 454 537	3 217 546	3 117 483
Resultat efter fin. poster	807 176	340 401	-834 585	75 523
Soliditet (%)	97	96	80	82
Yttre fond	1 591 581	1 591 581	2 009 113	2 009 113
Taxeringsvärde	126 416 000	142 800 000	142 800 000	142 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	515	484	493
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,6	35,7	37,7	38,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	1 667	1 667
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	1 161	1 159
Sparande / kvm totalyta, kr	239	253	8	291
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	20	23	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	189	177	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	31	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	240	229	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	0,84	0,90
Räntekänslighet (%)	-	-	3,44	3,46

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 818 047	-	-	16 818 047
Upplåtelseavgifter	9 713 404	-	-	9 713 404
Fond, yttre underhåll	1 591 581	-	-	1 591 581
Direkt kapitaltillskott	2 279 351	-	-	2 279 351
Balanserat resultat	-116 861	340 401	-	223 540
Årets resultat	340 401	-340 401	807 176	807 176
Eget kapital	**30 625 923**	**0**	**807 176**	**31 433 098**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	223 540
Årets resultat	807 176
Totalt	**1 030 715**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta (se not 6.)	-577 695
Balanseras i ny räkning	1 608 410
	1 030 715

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 268 760	3 454 537
Övriga rörelseintäkter	3	575 524	122 623
Summa rörelseintäkter		**3 844 284**	**3 577 160**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 003 151	-2 406 751
Övriga externa kostnader	9	-366 379	-175 620
Personalkostnader	10	-189 167	-227 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 764	-528 110
Summa rörelsekostnader		**-3 097 460**	**-3 337 756**
RÖRELSERESULTAT		**746 824**	**239 404**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 586	111 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234	-10 421
Summa finansiella poster		**60 352**	**100 997**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**807 176**	**340 401**
ÅRETS RESULTAT		**807 176**	**340 401**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 853 900	28 392 664
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 853 900**	**28 392 664**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 857 400**	**28 396 164**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 637	98 568
Övriga fordringar	16	2 791 374	1 339 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	77 409	79 808
Summa kortfristiga fordringar		**2 889 420**	**1 517 429**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 930 845	1 928 105
Summa kassa och bank		**1 930 845**	**1 928 105**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 820 265**	**3 445 533**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 677 665**	**31 841 698**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 810 802	28 810 802
Fond för yttre underhåll		1 591 581	1 591 581
Summa bundet eget kapital		**30 402 383**	**30 402 383**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		223 540	-116 861
Årets resultat		807 176	340 401
Summa fritt eget kapital		**1 030 715**	**223 540**
SUMMA EGET KAPITAL		**31 433 098**	**30 625 923**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder /Depositioner från hyresgäster		394 430	394 430
Summa långfristiga skulder		**394 430**	**394 430**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		270 806	193 582
Skatteskulder		0	12 998
Övriga kortfristiga skulder		63 780	189 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	515 551	425 618
Summa kortfristiga skulder		**850 137**	**821 345**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 677 665**	**31 841 698**

r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**746 824**	**239 404**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	538 764	528 110
	1 285 588	**767 514**
Erhållen ränta	60 586	111 418
Erlagd ränta	-234	-10 606
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 345 940**	**868 326**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 934	201 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 365	-1 985 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 271 641**	**-914 999**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immaterialla anläggningstillgångar	0	-603 027
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-45 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-648 913**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	44 327
Amortering av lån	0	-4 200 000
Depositioner	0	18 743
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-4 136 930**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 271 641**	**-5 700 841**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 262 774**	**8 963 616**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 534 415**	**3 262 774**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,10 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 301 304	1 270 296
Hyresintäkter, bostäder	69 744	64 056
Hyresintäkter, lokaler	1 822 919	2 025 062
Kabel-TV/Bredband	28 104	28 104
Övriga intäkter	46 689	67 019
Summa	**3 268 760**	**3 454 537**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	21 240	0
Försäkringsersättning	0	98 989
Erhållna skadestånd	0	10 500
Återvunnen moms	553 848	0
Övriga rörelseintäkter	436	13 136
Summa	**575 524**	**122 623**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 770	82 280
Städning	91 838	94 287
Övrigt	12 410	64 783
Besiktning och service	50 270	28 633
Trädgårdsarbete	16 432	484
Summa	**246 719**	**270 467**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 580	38 893
Bostäder	0	6 594
Tvättstuga	24 907	4 626
Trapphus/port/entr	616	0
Källarutrymmen	0	6 331
Soprum/miljöanläggning	893	5 642
Dörrar och lås/porttele	9 223	7 217
VA	23 066	31 529
Värme	7 665	2 375
Ventilation	40 343	30 620
El	13 400	4 600
Hissar	2 664	0
Tak	5 625	39 801
Fasader	0	20 625
Försäkringsärende/vattenskada	0	73 947
Temp. rep und eller projekt	3 125	19 687
Summa	**139 107**	**292 488**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	332 883	0
VA	134 350	0
Ventilation	110 462	0
Summa	**577 695**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	91 153	71 898
Uppvärmning	706 521	684 760
Vatten	147 135	110 437
Sophämtning	149 997	166 343
Summa	**1 094 806**	**1 033 438**

r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 304	90 911
Självrisker	0	113 200
Kabel-TV	34 304	34 128
Bredband	83 190	28 320
Bredband/Kabeltv	5 310	81 774
Arvode teknisk förvaltning	0	97 855
Fastighetsskatt	-272 284	364 170
Summa	**-55 176**	**810 358**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	4 533	0
Förbrukningsmaterial	775	0
Övriga förvaltningskostnader	137 662	53 244
Juridiska kostnader	100 323	5 000
Revisionsarvoden	34 474	40 875
Ekonomisk förvaltning	68 712	71 668
Konsultkostnader	19 900	4 833
Summa	**366 379**	**175 620**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	175 201
Sociala avgifter	42 167	52 074
Summa	**189 167**	**227 275**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	8 425
Övriga räntekostnader	234	1 996
Summa	**234**	**10 421**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 328 721	35 964 969
Årets inköp	0	2 363 752
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**38 328 721**	**38 328 721**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 936 057	-10 012 874
Årets avskrivning	-538 764	76 817
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 474 821**	**-9 936 057**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**27 853 900**	**28 392 664**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 817 765*	*6 817 765*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 416 000	41 800 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	101 000 000
Summa	**126 416 000**	**142 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 898	214 898
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**214 898**	**214 898**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-214 898	-214 898
Utgående ackumulerad avskrivning	**-214 898**	**-214 898**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 317 866
Årets investeringar	0	759 126
Omfört till Byggnad	0	-3 076 992
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 651	274
Skattefordringar	133 044	0
Nabo Klientmedelskonto	1 612 564	771 055
Borgo	991 007	563 614
Skuld till hyresg.& kund	4 109	4 109
Summa	**2 791 374**	**1 339 053**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 135	8 462
Försäkringspremier	31 432	31 432
Kabel-TV	8 719	8 576
Bredband	0	14 160
Förvaltning	21 123	17 178
Summa	**77 409**	**79 808**

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 927	6 094
El	6 473	6 922
Uppvärmning	95 833	90 218
Vatten	24 581	21 365
Uppkost löner	68 927	0
Beräknade uppl. sociala avifter	21 656	0
Förutbetalda avgifter/hyror	291 154	301 019
Summa	**515 551**	**425 618**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommande projekt 2026 Genomförande av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Lättare renovering och uppfräschning av entrén. Styrelsen fortsätter att arbeta strukturerat med både ekonomisk förstärkning och långsiktig fastighets utveckling för att säkerställa en stabil och attraktiv förening för nuvarande och framtida medlemmar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Catrin Ankh
Styrelseledamot

Charlotte Hoffstedt
Styrelseledamot

Leandro Saucedo
Ordförande

Michelle White
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 11:14

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:
B13aKUypbg

ENVELOPE ID:
r1es6FLJa-g-B13aKUypbg

DOCUMENT NAME:
Brf Kolonnen 4, 769602-4780 - Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:
c2a5b34c1cd4c617d08bdd9b3883167b9088cc2ee059b
e41bd6157ff4bcd512741f1836157e779bc3d5761ba9f9c
69fbddea7b40501f6fec7ac82e853e9fb897

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **LEANDRO SAUCEDO GRZ ECHOWSKI**	**Signed**	**20.04.2026 16:51**	**eID**	**Swedish BankID**
leandro.saucedo@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 16:51	Low	IP: 89.253.117.110
2. **MICHELLE WHITE**	**Signed**	**20.04.2026 17:03**	**eID**	**Swedish BankID**
michelle.white@kolonnen4.se	Authenticated	20.04.2026 16:56	Low	IP: 89.253.117.99
3. **CATRIN ANKH**	**Signed**	**20.04.2026 17:30**	**eID**	**Swedish BankID**
catrin.ankh@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 17:29	Low	IP: 83.188.244.48
4. **CHARLOTTE HOFFSTEDT**	**Signed**	**21.04.2026 10:55**	**eID**	**Swedish BankID**
charlottehoffstedt@yahoo.se	Authenticated	21.04.2026 10:54	Low	IP: 89.253.117.80
5. **INGRID MARIE NORDLANDER**	**Signed**	**21.04.2026 11:14**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	21.04.2026 11:09	Low	IP: 4.223.165.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonnen 4
Org.nr. 769602-4780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Parameter REVISION

ByjpFIkTZx-B1jaF81abx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonnen 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 11:13

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:
B1jaF81abx

ENVELOPE ID:
ByjpFIkTZx-B1jaF81abx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Kolonnen 4.pdf
2 pages

SHA-512:
bc6f73f22bcd1b6c72bead8b310d61f7a1a5c04792e976
91a51c0d0fdd5efe9a7bcefc5bc3c9d631135e3461e5e6c
b61b3e2b25047c73203d62a21d307890ed9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **INGRID MARIE NORDLANDER**	**Signed**	**21.04.2026 11:13**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	21.04.2026 11:12	Low	IP: 4.223.165.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed